

Señor (a)

JUZGADO 002 PROMISCO MUNICIPAL DE FLORIDA – VALLE DEL CAUCA
E.S.D.

RADICADO : 76275408900120190021000
REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO
DEMANDANTE : BANCOLOMBIA S.A.
DEMANDADOS : ARISTARCO NAVAS CC 6300128

Asunto: REMISIÓN DE AVALÚO COMERCIAL, Y SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE.

ENGIE YANINE MITCHELL DE LA CRUZ, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, abogada en ejercicio identificado como aparece al pie de mi firma, endosataria en procuración de **BANCOLOMBIA S.A.**, por medio del presente escrito me permito solicitar al Despacho se sirva fijar **fecha y hora para diligencia de remate** de conformidad con lo preceptuado en el artículo 448 del C.G.P., para lo cual allego **avalúo comercial** de bien inmueble objeto del litigio de propiedad del demandado.

Así mismo solicito señor Juez, sea tomado como base el avalúo comercial adjunto por considerarlo idóneo para determinar el valor real del inmueble, con fundamento en el Art. 444 # 4 del C.G.P.

Para efectos de recibir notificaciones me permito indicar el correo electrónico notificacionesprometeo@aecsa.co

No siendo otro el motivo del presente me suscribo del Despacho, agradeciendo la atención prestada.


ENGIE YANINE MITCHELL DE LA CRUZ
C.C. No. 1.018.461.980 DE BOGOTÁ D.C.
T.P. 281.727 del C. S. de la J.

INFORME DE AVALÚO

V.04

RESUMEN EJECUTIVO			
CLIENTE	ARISTARCO NAVAS		
NIT / C.C CLIENTE	C.C.	6300128	
DIRECCIÓN	CARRERA 21-A #17-67		
SECTOR UBICACIÓN INMUEBLE	Urbano	ESTRATO	1
BARRIO	URBANIZACIÓN VILLA NANCY		
CIUDAD	FLORIDA	COD DANE	76275
DEPARTAMENTO	VALLE		
PROPOSITO DEL AVALÚO	GARANTIA HIPOTECARIA		
TIPO DE AVALÚO	VALOR COMERCIAL		
VALUADOR	JAHIR ANDRES NARVAEZ DIA		
IDENTIFICACIÓN	1.080.900.049		

ANTECEDENTES	
FINALIDAD	Remate
CONSECUTIVO	221107756
FECHA DE VISITA	12 de noviembre de 2022
FECHA DE INFORME	21 de noviembre de 2022
ENTIDAD	Bancolombia
EDAD (AÑOS)	12
REMODELADO	No
OCUPANTE	Sin información
TIPO DE INMUEBLE	Casa
USO ACTUAL	Vivienda

ASPECTOS JURIDICOS			
PROPIETARIO	ARISTARCO NAVAS Y MARIA DEL SOCORRO TORRES CORRALES		
NUM. ESCRITURA	2544	NUM. NOTARIA	4
CIUDAD ESCRITURA	PALMIRA	DEPARTAMENTO	VALLE
FECHA	30/12/2010		
CEDULA CATASTRAL	762750100000003530006000000000.		
CHIP	No aplica		
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	Tiene	N° LICENCIA	RES 95 DEL 29-09-2008
R.P.H	No Aplica		
VALOR ADMINISTRACIÓN	No tiene		
VALOR IMPUESTO PREDIAL	Sin información.		
VIGILANCIA PRIVADA	No Tiene		
COEFICIENTE PRINCIPAL	No aplica		

M. INMOB.	CASA	N°	378-120679
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	
M. INMOB.		N°	

FOTO PRINCIPAL

FUENTE: VISITA TÉCNICA

DESCRIPCIÓN GENERAL

DESCRIPCIÓN: El inmueble objeto de avalúo corresponde a una casa ubicada en la urbanización Villa Nancy, en el municipio de Florida-Valle,

ASPECTO JURÍDICO: Según certificado de tradición 378-120679 y escritura pública suministrada, el inmueble cuenta con un área de terreno de 90 M2 y un área construida de 42 m2.

Nota 1: El presente avalúo no constituye un estudio de títulos.

Nota 2: El ultimo modo de adquisición corresponde a una compraventa según escritura pública 2544 del 30-12-2010, notaría 4 de Palmira.

Nota 3: Según anotación 8 del CT cuenta con medida cautelar de embargo con acción real.

DOCUMENTOS APORTADOS: Certificado de Tradición FMI: 378-120679 impreso el 1-11-2022 y Escritura pública aportada 2544 del 30-12-2010.

ASPECTO FÍSICO: No se tuvo acceso al inmueble, se evidencia según visita de campo que se trata de una casa de un piso de altura, fachada en pañete y pintura. El sector cuenta con la dotación de los servicios públicos básicos de acueducto y energía eléctrica.

Nota 4: Se evidencia que la nomenclatura registrada en CT corresponde a: CARRERA 25-A #17-67, la cual difiere de la información en escritura pública, registro catastral, se recomienda realizar la aclaración. La casa no cuenta con placa materializada de nomenclatura en fachada, su correcta identificación se realiza por medio de identificación catastral.

ASPECTO NORMATIVO: Conforme al plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Florida, reglamentado bajo el Acuerdo 198 de 2001, el predio objeto de estudio se localiza en clase de suelo urbano, en área de actividad residencial R3 viviendas de interés social. Altura 2 pisos cuando se proyecte dentro del área de expansión vivienda de interés social , aislamiento posterior 3 m. No se encuentra en zona de amenaza.

Nota 5: Se liquidan las áreas declaradas en escritura pública, toda vez que no se tuvo acceso al inmueble y no se conocen las medidas reales con las que cuenta actualmente.

ASPECTO ECONÓMICO: Para llegar a la estimación del valor comercial se desarrolla el método de comparación de mercado.

	VALOR COMERCIAL	\$ COP	\$	72.810.000,0
Valor en Letras				
	VALOR ASEGURABLE	\$ COP	\$	58.248.000,0

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA	
FAVORABLE	SI
Tasa Hipotecaria	
La garantía es viable para la entidad.	

NOMBRES Y FIRMAS	
JAHIR ANDRES NARVAEZ DIA Perito Actuante TINSa Colombia C.C. 1080900049 R.A.A. AVAL - 1080900049	TINSA (Tasaciones Inmobiliarias S.A.) Ltda. NIT: 900.042.668-4 RNA J-013 (Fedelonja - SCdA) S.I.C. 05108900

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Vivienda
Uso Compatible Según Norma	Comercio
Uso Condicionado Según Norma	Comercio de alto impacto
Uso Prohibido Según Norma	Industria

Área Lote	90	Frente	6
Forma	Regular	Fondo	15
Topografía	Plana	Rel. Fte./Fdo.	2/5

NORMAS DE USO DE SUELO

Predio sometido a P.H.	No	
Decreto / Acuerdo	S.A.	ACUERDO 198 DEL 2001
Uso principal	S.A.	Residencial R3 VI.S
Altura permitida	S.A.	2,00 pisos
Aislamiento posterior	S.A.	3,00 m
Aislamiento lateral	S.A.	No aplica
Antejardín	S.A.	No especifica
Índice de ocupación	S.A.	No especifica
Índice de construcción	S.A.	No especifica
Predio subdividido físicamente	No	

CONSTRUCCION

Área medida en la inspección	Sin información
Área registrada en títulos	42,00 m²
Área susceptible de legalización	42,00 m²
Área Catastral	45,00 m²
Área licencia de construcción	Sin información
Área valorada	42,00 m²

OBSERVACIONES

Las áreas son tomadas de documentos suministrados (certificado de tradición y libertad y escritura pública).

SECTOR

Tipo de Zona	Urbano
Uso predominante	Vivienda Unifamiliar
Demanda / interés	Media

Estado de seguridad, orden público o emergencia social

No se evidencian problemas de inseguridad y de orden público.

	Nivel de equipamiento	Distancias aprox. mt
Comercial	Suficiente	400 - 500
Escolar	Suficiente	400 - 500
Asistencial	Suficiente	400 - 500
Estacionamientos	Escaso	500 o más
Áreas verdes	Suficiente	100 - 200
Zonas recreativas	Suficiente	100 - 200
Transporte público	SI	Tipo buses, taxis, motorizados

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	Tiene	Bueno
Sardineles	No tiene	
Acueducto	Tiene	No Aplica
Alcantarillado	Tiene	No Aplica
Energía Eléctrica	Tiene	No Aplica
Telefonía	Tiene	No Aplica
Gas Natural	Tiene	No Aplica

DESCRIPCIÓN SECTOR, ACTIVIDAD INMOBILIARIA, EQUIPAMIENTO, VIAS IMPORTANTES, DISTANCIAS:

El predio se encuentra en un sector residencial, donde predominan viviendas de tipo interés social. Cerca de El estadio municipal, la Institución educativa Las Americas Cede San Jorge y parques. Vías principales de acceso está La carrera 22 y la calle 11, las cuales se encuentran en regular estado de conservación.

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Avance (En construcción)	100%
Estado de conservación	Bueno
N° de Pisos	1
N° de Sótanos	
Vida Útil	70
Vida Remanente	58
Altura (m)	2

Estructura	Mampostería estructural
Estado	Bueno

COMENTARIOS ESTRUCTURA:

La estructura se encuentra en aparente buen estado estado de conservación. Mediante el presente informe no se realizan estudios estructurales.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación.

DEPENDENCIAS

Dependencias	Sala		Estudio		Alcobas		Otros	Deposito	
	Comedor							Local	
	Cocina								
	Zona de ropas							Bodega	
	Patio Interior							Oficina	
Garajes	Total Garajes		Uso Exclusivo		Sencillo				
	Cubierto								
	Descubierto								

COMENTARIOS DEPENDENCIAS:

Dado que no se tuvo acceso al inmueble no se registra las dependencias.

EDIFICACIÓN - ACABADOS

RECINTO	ACABADOS PISOS	ACABADOS MUROS	CALIDAD	ESTADO

COMENTARIOS ACABADOS:

Dado que no se tuvo acceso al inmueble no se registran los acabados.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	☐	Bicicletero	☐	Bomba Eyec.	☐	Club House	☐	Salon de juegos	☐
Ascensor	☐	Cancha Squash	☐	Planta Elec.	☐	Guardería	☐	Golfito	☐
Tanque de agua	☐	Vigilancia 24H	☐	Gimnasio	☐	Cancha Multiuso	☐	Eq. Presión	☐
CCTV	☐	Teatrino	☐	Turco	☐	Piscina	☐	Garaje visitantes	☐
Sauna	☐	Calefacción	☐	Citofonia	☐	Zona verde	☐	Terraza comunal	☐
Salón Comunal	☐	A.A. Central	☐	Shut Basuras	☐	BBQ	☐	Garaje residentes	☐

Cantidad de parquaderos de la copropiedad	
---	--

OTROS:

No aplica.

DOCUMENTOS SUMINISTRADOS

Certificado de Tradición FMI: 378-120679 impreso el 1-11-2022 y Escritura pública aportada 2544 del 30-12-2010.

Perspectivas de Valorización	Regulares
------------------------------	-----------

EST. (T) COMPARABLES de TERRENOS en VENTA

Leyenda:

Ubic.: Ubicación	F.Ne.: Factor Negociaciación
Form.: Forma	Sup.: Superficie
Top.: Topografía	F.Ho.Re.: Factor de Homologación Resultante

EST. (T+C) COMPARABLES de INMUEBLES en VENTA (Terreno + Construcciones)

Leyenda:

P: Peor	S: Similar	M: Mejor	Cons.: Conservación
NP: Notoriamente Peor	SP: Sensiblemente Peor	MM: Mucho Mejor	Acab.: Acabados
MP: Mucho Peor	SM: Sensiblemente Mejor	NM: Notoriamente Mejor	CT.: Índice de Construcción

COMPARABLES de INMUEBLES en RENTA

Tasa aplicada.=		E.A.	Renta Bruta MENSUAL (R.B.M.)	
			Deducciones	
			Renta Neta MENSUAL (R.N.M.) [R.B.M.-D]	
			Renta Neta Anual (R.N.A.) [R.N.M. x 12]	
Capitalizando la Renta Neta Anual (R.N.A.) al	0,00%		resulta un Valor por CAPITALIZACIÓN de	
			Valor m2 Integral C/T HOM.	

Est. (T+C) No. 1	https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-candelaria-el-renacer-el-carmelo-2-habitaciones-1-banos-1-qarajes/MC3897226
Est. (T+C) No. 2	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-875429940-casa-en-venta-en-candelaria-aldea-campestre-cod-886- JM#position=16&search_layout=grid&type=item&tracking_id=aa2d0c8f-9ae1-49a3-b820-2648a2313b27
Est. (T+C) No. 3	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-659260978-casa-en-venta-en-candelaria-la-aldea-villagorgona-cod-688- JM#position=24&search_layout=grid&type=item&tracking_id=aa2d0c8f-9ae1-49a3-b820-2648a2313b27
Est. (T+C) No. 4	https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-659261006-casa-en-venta-en-candelaria-la-aldea-villagorgona-cod-729- JM#position=43&search_layout=grid&type=item&tracking_id=aa2d0c8f-9ae1-49a3-b820-2648a2313b27
Est. (T+C) No. 5	
Est. (T+C) No. 6	
Est. (T) Ref. No. 1	
Est. (T) Ref. No. 2	
Est. (T) Ref. No. 3	
Est. (T) Ref. No. 4	
Est. (T) Ref. No. 5	
Est. (T) Ref. No. 6	

Construcción	Vida Útil (Años)	Edad Aprox. (Años)	Clase	Valor Reposición a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Depreciado
Casa	100	12	2.5	\$ 1.084.000	\$ 154.648	\$ 929.352

Se evidencia en el municipio de florida una escasas de ofertas en el sector, por lo cual se opta por expandir la búsqueda a municipios comparables, localizadas en sectores con similar dinámica, dado que se desconoce sus acabados, se evidencia que las vías de acceso presentan un regular estado de conservación se aplica factor de homologación por ubicación dado que las ofertas en estudio presentan mejores condiciones.

REFERENCIAS DE MERCADO

Referencia	1
	casa, ubicada en el Carmelo (valle del Cauca), barrio el Renacer, en buen estado, contiene 2 habitaciones, 2 patios, 1 baño, piso en cerámica, rejas de seguridad en ambos patios, espacio de parqueo
	\$ 150.000.000
Renacer Carmelo-Candelaria Fuente: https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-candelaria-el-renacer-el-carmelo-2-habitaciones	

Referencia	
	casa en la Aldea Campestre, al lado de la vía comercial, de un solo piso, iluminada y ventilada, con proyección para seguir construyendo, consta de antejardín, sala comedor amplia, baño social, 3 habitaciones la principal con baño, patio, pisos en cerámica, paredes en ladrillo limpio bien terminado y otras estucadas
	\$ 148.000.000
Aldea campestre-Candelaria Fuente: https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-875429940-casa-en-venta-en-candelaria-aldea-campestre	

Referencia	
	Casa en La Aldea en Villagorgona, casa de un piso, consta de sala comedor, cocina, un baño, 3 habitaciones, patio amplio para posible ampliación, tiene un pequeño garaje para moto, piso en cerámica paredes en ladrillo limpio y otras estucadas.
	\$ 132.000.000
Villagorgona- Candelaria Fuente: https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-659260978-casa-en-venta-en-candelaria-la-aldea-villagorgona	

Referencia	
	casa en la Aldea – Villagorgona, tiene 6 mtrs de frente por 17 de fondo, la cual consta de sala comedor, 4 habitaciones una de ellas con baño privado, cocina con gabinetes, baño social y patio. La casa está totalmente terminada, al frente hay bahía para parqueo de vehículo. El piso es en cerámica, tiene paredes estucadas y cuenta con antejardín enrejado.
	\$ 146.000.000
Villagorgona- Candelaria Fuente: https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-659261006-casa-en-venta-en-candelaria-la-aldea-villagorgona	

Referencia	
Fuente:	

Referencia	
Fuente:	

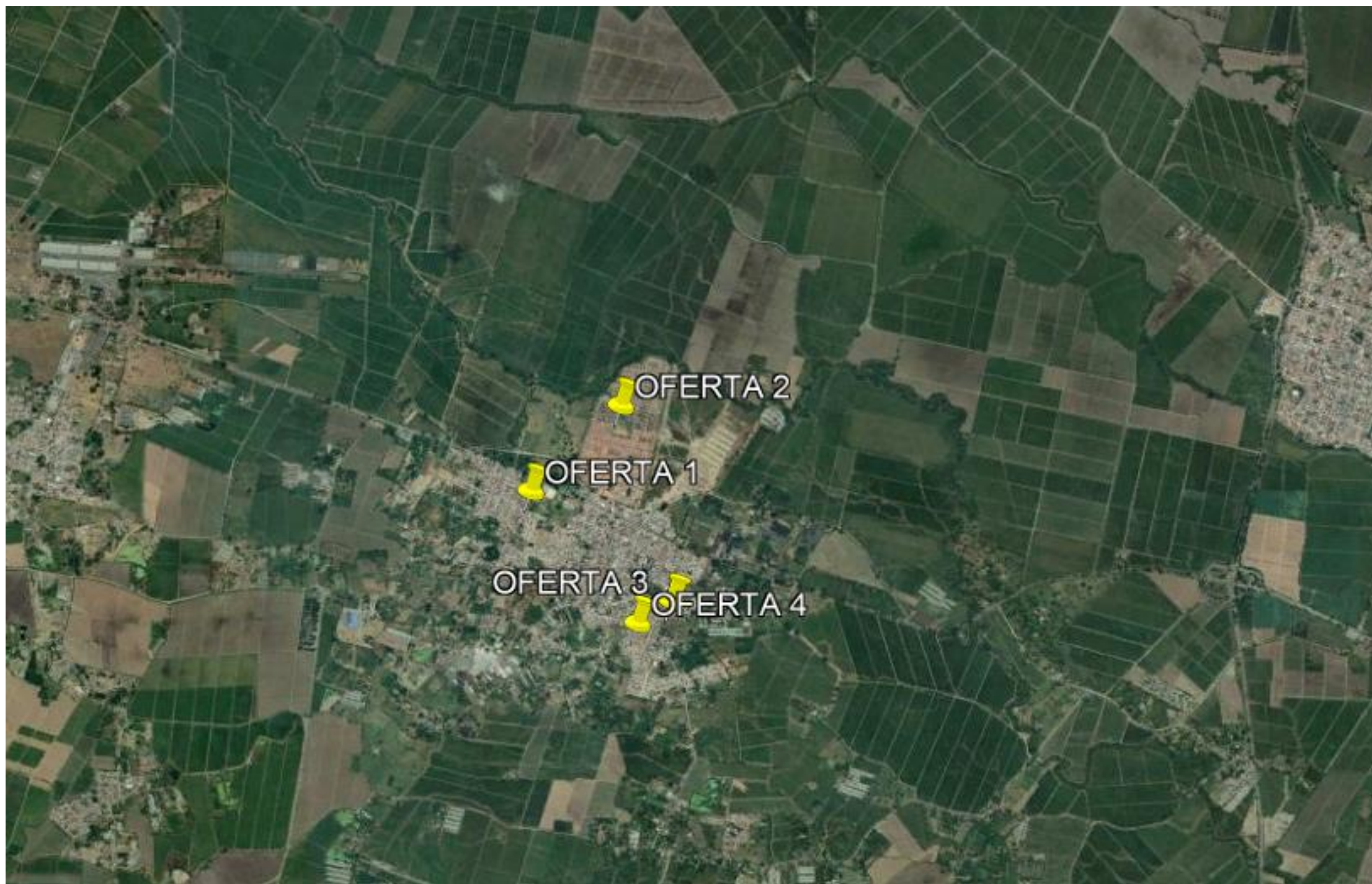
SALVEDADES

El enfoque de mercado provee una indicación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (esto es similares) para los cuales se dispone de información de precio.

Cuando la información comparable de mercado no se relaciona con el exacto o sustancialmente el mismo activo, el valuador debe desarrollar una análisis comparativo de las similitudes y diferencias cualitativas y cuantitativas entre los activos comparables y el activo sujeto. Con frecuencia será necesario hacer ajustes con base en este análisis comparativo. Estos ajustes deben ser razonables y los valuadores deben documentar las razones que dan lugar a los ajustes y como fueron cuantificados.

Fuente. IVSC 2020

PLANO DE UBICACIÓN DE LAS OFERTAS



METODOLOGIA DE VALUACIÓN

Metodo **Físico, Directo** o entoque de **COSTOS**, es el proceso tecnico necesario para estimar el costo de reproduccion o de reemplazo de un bien similar al que se valua, afectado por la Depreciacion atribuido a los factores de **Edad, Estado de Conservación y Obsolescencia** observados.

Metodo de **Capitalizacion de Rentas** o entoque de **INGRESOS**, es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos por rentas que produce o es susceptible de producir un inmueble a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) aplicable al caso en

Metodo **Comparativo** o de **MERCADO**, es el desarrollo analítico a través del cual se obtiene un valor que resulta de comparar el bien que se valua (sujeto) con el precio ofertado o de venta de cuando menos tres bienes similares (comparables), ajustados por sus principales factores diferenciales (homologación).

DEFINICIÓN DE TÉRMINOS Y CONCEPTOS

Renta Bruta Mensual (R.B.M.): Es la suma total de dinero que produce o es susceptible de producir el inmueble que se valúa durante un mes natural, a la fecha del Avalúo.

Deducciones a la **Renta Bruta Mensual:** Son los gastos en los que incurre el propietario de un inmueble al rentarlo, como son: depreciación de la construcción, vacíos intercontractuales, impuestos y derechos por tenencia del inmueble (Predial, etc.), nómina de seguros contra daños, mantenimiento de áreas públicas o comunes, así como por administración.

Tasa de Capitalización (%): Es el rendimiento porcentual neto anual o tasa de descuento real que le sería exigible a un determinado género de inmuebles, clasificados en razón de su **Uso**, esto es, a su nivel de **Riesgo** (plazo de retorno de la inversión) y grado de **Liquidez**.

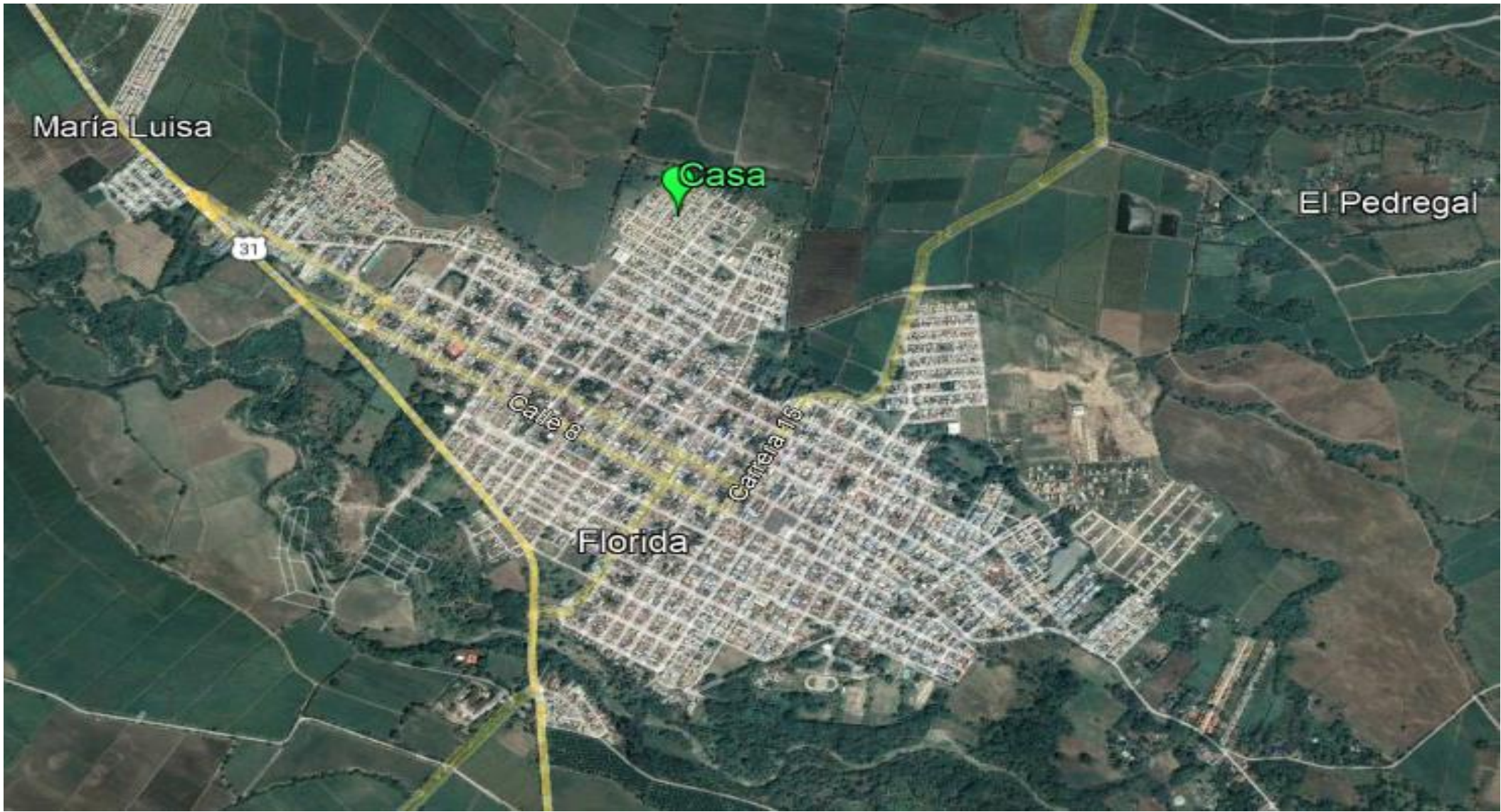
AVALÚO: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aunque normas y procedimientos generalmente acentados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

VALOR COMERCIAL: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valua, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado.

COORDENADAS

Latitud	3°19'53.45"N	Longitud	76°14'6.56"O
---------	--------------	----------	--------------

PLANO DE UBICACIÓN PROPIEDAD VALORADA



CROQUIS



Valor	
762750100000003530006000000000	
BUSCAR	
PREDIO	
NPN	762750100000003530006000000000
Numero predial	76275010003530006000
Direccion	K 21 17 67 MZ F5 L0 12
Destino	Habitacional
Area cartografica	90.0109 m²
Area terreno	90 m²
Area construida	45 m²
Municipio	FLORIDA
ZONAS	
CONSTRUCCIONES	

CUADRO DE VALORACIÓN					
Terreno		Unidad	Área	\$ / m2	Valor \$
Lote	Lote	m²	90,00	\$ 375.000,00	\$ 33.750.000,00
Subtotal Terreno			90,00		\$ 33.750.000,00

			Unidad	Área	\$ / m2	Valor \$
Edificaciones	Descripción	Estructura				
Construcción	Casa	Mampos. estructural	m²	42,00	\$ 930.000,00	\$ 39.060.000,00
Subtotal Edificaciones				42,00		\$ 39.060.000,00

		Unidad	Área	\$ Global	Valor \$
GJ / DP / Otros	Información adicional				
Subtotal					\$ 0,00

Fecha:	12/11/2022	TOTAL COMERCIAL	\$ 72.810.000,00
Valor Integral Sobre Construcción		\$ 1.733.571,43	
Tiempo Esperado de Comercialización (meses)		10 meses	

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado al inmueble objeto del avalúo al momento de la realización de este. La información y antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar, la cual asumimos como correcta. Entre ella, podemos mencionar a la escritura de propiedad o documento que lo identifica legalmente, los planos arquitectónicos y el registro catastral (boleta predial).

Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y áreas susceptibles de legalizar.

El presente avalúo no tiene en cuenta para la determinación del valor aspectos de orden jurídico de ninguna índole.

Se entienden incluidas dentro del valor del inmueble, como es técnica valuatoria común para inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el valor proporcional de los bienes comunes.

En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de este.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura que no sea objeto de la valuación, por lo tanto no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por **vicios ocultos** u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal -según la vida útil consumida- de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo.

Vigencia del avalúo: De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble valuado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable.

El profesional que firma declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **TINSA**. No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado.

El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s) para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos.

La presente valoración se realiza en medio de la coyuntura global por pandemia COVID-19, por tanto, es de nuestro interés dejar constancia que los valores aquí emitidos se encuentran bajo la premisa de prudencia y dentro de rangos razonables del mercado, así como en concordancia con las mejores prácticas de valuación internacionales vigentes y en estricto apego a la normatividad local aplicable para el propósito especificado. Los comparativos de mercado utilizados para el presente concepto, y que son sustento del valor concluido, fueron investigados al momento de la realización del informe, por tanto, su período de exposición es a la fecha de la actual pandemia global por COVID19.

FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS



FACHADA



ENTORNO



ENTORNO



MEDIDOR DE GAS



MEDIDOR DE LUZ

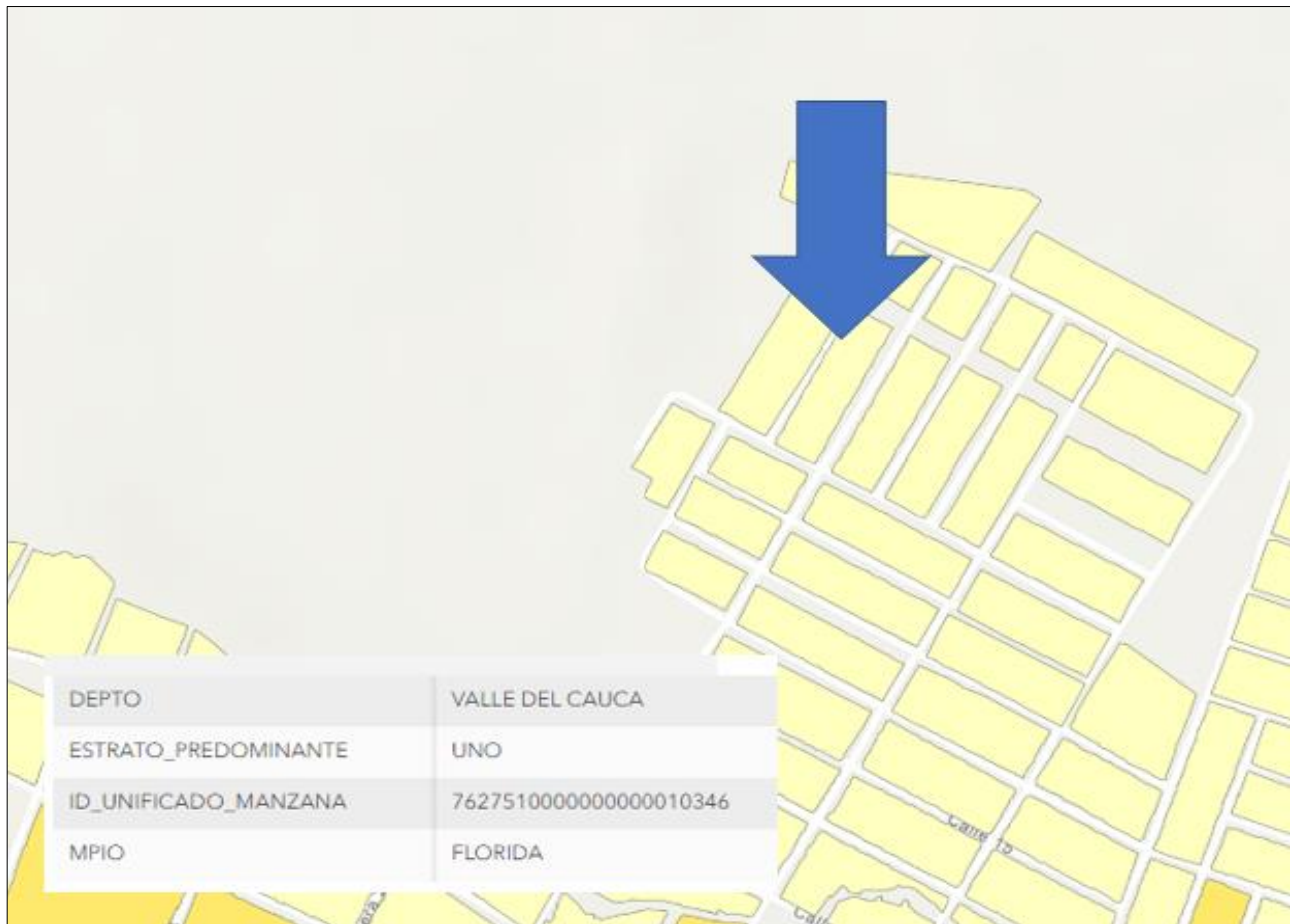


MEDIDOR DE AGUA

ANEXOS

SOPORTE ESTRATIFICACIÓN

Barrio o Sector: URBANIZACIÓN VILLA NANCY.
Estrato: Uno (1).
Área total del terreno: 25.460 M2 aproximadamente.
Área del lote a construir neta: 14.688 M2 aproximadamente.



SOPORTE ÁREA EP.

venta real y enajenación perpetuo al **COMPRADOR** el derecho de dominio y la posesión material que actualmente tiene **EL VENDEDOR** sobre el siguiente bien inmueble: Lote No. 12 de la manzana F5, carrera 21A No. 17-67 de la urbanización VILLA NANCY, junto con la casa de habitación en el construida, ubicado en el perímetro urbano del Municipio de Florida Valle, tiene un área privada de 90M2 aproximadamente y un área construida de 42 M2, con una construcción acabada con losa, proyección segundo piso y sus muros repelados sin pintar apoyados en vigas cimentadas con una altura de 2.50 metros, el inmueble consta de antejardín, sala comedor, cocina, 2 habitaciones, baño, patio con lavadero. La vivienda podrá ser objeto de ampliación y construcción progresiva en dos pisos de conformidad con los planos y diseños arquitectónicos, hidrosanitarios, eléctricos y estructurales, sus linderos son: **NORTE:** Con lote No. 10 en 15 mts; **SUR:** Con lote No. 14 en 15 mts; **ESTE:** Con Carrera 21 A en 6 mts. **OESTE:** Con lote No. 11 en 6 mts; A este predio le corresponde la matrícula inmobiliaria No. 378-120679 de la oficina de registro de instrumentos públicos seccional Palmira Valle. Código catastral No. 01-00-0353-0006-000. **PÁRAGRAFO PRIMERO:** Que no obstante la mención de las áreas y descripción de inmueble, esta compraventa se transfiere como cuerpo cierto. **PARAGRAFO SEGUNDO:** Que los derechos que transfieren **EL VENDEDOR** y **EL OFERENTE CONSTRUCTOR** son: a) **MUNICIPIO DE FLORIDA VALLE**, es propietario del terreno de la URBANIZACION VILLA NANCY, sobre el cual se halla construido el inmueble objeto de este contrato y b) Que mediante convenio de fecha 28 de junio de 2008 celebrada entre los señores **MUNICIPIO DE FLORIDA VALLE** y **ARCRET EAT ARTE Y CREATIVIDAD**, este último efectuó las edificaciones y demás obras complementarias necesarias para la existencia física y real de las unidades privadas que conforman la **URBANIZACION VILLA NANCY**. **CUARTA: TRADICION.-** Que **EL VENDEDOR** adquirió el inmueble objeto de esta venta en la siguiente forma: a) el lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación lo adquirió el **MUNICIPIO DE FLORIDA VALLE**, mediante compra que hiciera la señora **BLANCA BARNEY DE ZULUAGA**, según consta en la escritura pública No. 567 del 01 de octubre de 1998 de la Notaría Única de Florida Valle, inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No. 378-113565 registrada en la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira y efectuó loteo mediante escritura No. 193 del 05 de octubre de 2000.

SOPORTE ÁREA CT.

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS
Contenidos en ESCRITURA Nro 193 de fecha 05-04-2000 en NOT.UNICA de FLORIDA(V) LOTE#12 MANZANA F-5.URBANIZACION VILLA NANCY con area de 90M2 (SEGUN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84). CON CASA

SOPORTE ÁREA DE ACTIVIDAD

ARTICULO 189 NE. AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-3
Las zonas de vivienda de interés social corresponden a los barrios: Nuevo Horizonte, Urbanización La Hacienda, Urbanización El Progreso, y Villa Nancy a (ver plano V.I.S.).



PIN de Validación: b6bf0ab7



Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV

NIT: 900870027-5

Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) JAHIR ANDRES NARVAEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1080900049, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 29 de Enero de 2019 y se le ha asignado el número de avaluador AVAL-1080900049.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) JAHIR ANDRES NARVAEZ DIAZ se encuentra **Activo** y se encuentra inscrito en las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
29 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
29 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, Lotes incluidos en estructura ecológica principal, Lotes definidos o contemplados en el Código de Recursos Naturales Renovables, Daños ambientales

Fecha de inscripción
29 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b6bf0ab7



Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso , Puentes , Acueductos y conducciones , Demás construcciones civiles de infraestructura similar

Fecha de inscripción
29 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
29 Ene 2019

Regimen
Régimen Académico

Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA
Dirección: CALLE 3 SUR # 19-65
Teléfono: 3224188725
Correo Electrónico: rihaj24@gmail.com

Que revisados los archivos de antecedentes del Tribunal Disciplinario de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) JAHIR ANDRES NARVAEZ DIAZ, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 1080900049.

El(la) señor(a) JAHIR ANDRES NARVAEZ DIAZ se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana



PIN de Validación: b6bf0ab7



Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b6bf0ab7

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los veintiuno (21) días del mes de Noviembre del 2022 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.

Firma: _____
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

REGIONAL SUR / PROCESO EJECUTIVO - RADICADO: 76275408900120190021000 -
BANCOLOMBIA S.A. CONTRA -ARISTARCO NAVAS C.C. 6300128 Y OTRO – AVALÚO
COMERCIAL, Y SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE

notificacionesprometeo@aecsa.co <notificacionesprometeo@aecsa.co>

Mié 30/11/2022 14:14

Para: Juzgado 02 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Florida <j02pmflorida@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo,

Dr.

JUEZ 02 PROMISCOU MUNICIPAL DE FLORIDA – VALLE DEL CAUCA

PROCESO : EJECUTIVO.
DEMANDANTE : **BANCOLOMBIA S.A**
DEMANDADO : **ARISTARCO NAVAS C.C. 6300128 Y OTRO**
RADICADO : **76275408900120190021000**

ENGIE YANINE MITCHELL DE LA CRUZ , mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, abogado en ejercicio identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de la parte demandante, acudo al Despacho respetuosamente con el fin allegar la presente solicitud.

- AVALÚO COMERCIAL, Y SOLICITUD DE FECHA Y HORA PARA REMATE

Fundamento la petición anterior en lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto Legislativo número 806 de 2020 que reza lo siguiente;

*“Se utilizaran los medios tecnológicos para todas las actuaciones, audiencias, y diligencias, se permitirá a los sujetos procesales actuar en los procesos o tramites a través de los medios digitales disponibles evitando exigir y cumplir con las formalidades presenciales o similares, que no sean estrictamente necesarias. Por tanto las actuaciones no requerirán de firmas manuscritas, digitales, presentaciones personales o autenticaciones adicionales, **ni incorporarse o presentarse en medios físicos**”.*

No siendo más, agradezco se acuse de recibo.

ENGIE YANINE MITCHELL DE LA CRUZ

C.C. No. 1.018.461.980 de Bogotá D.C.

T.P. No. 281.727 del C.S. de la J.

--

This message has been scanned for viruses and dangerous content by [MailScanner](#), and is believed to be clean.